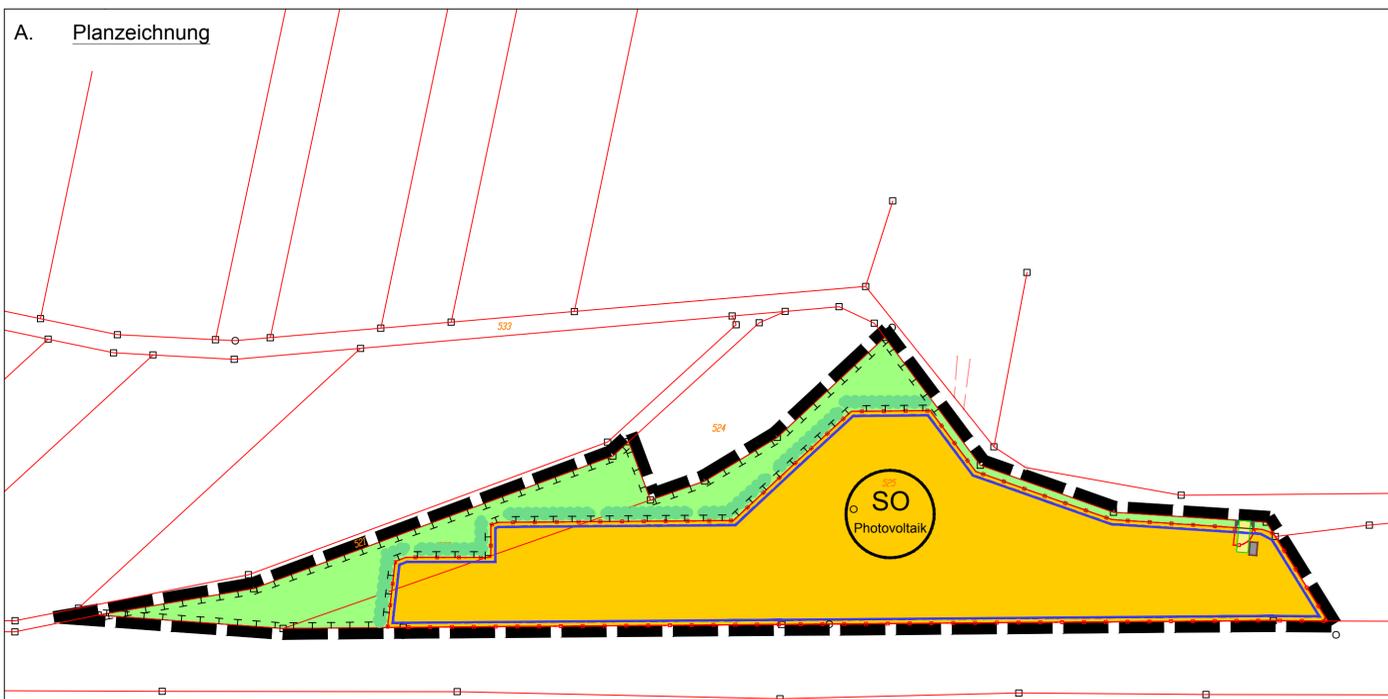


A. Planzeichnung



Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
,Solarpark Weichering II'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeinde Weichering erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

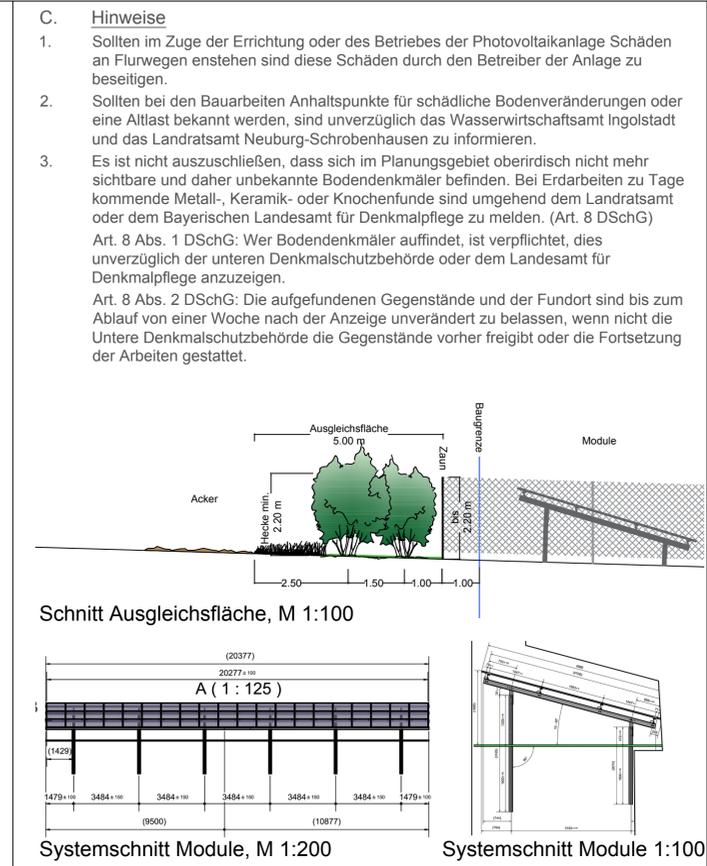
B. Festsetzungen

- Grenzen**
 - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans**
 - 1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude**

- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 522 und 525 Gmkg. Weichering. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.
 - 2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet:** bis 31.12.2047 ist die Anlage wieder zurückzubauen. Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage vor Ablauf der Frist entfallen sollte.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Die Versiegelung von Flächen** im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

- Zusätzlich sind insgesamt zwei Gebäude mit einer Grundfläche von je max. 3,5 x 2 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig. Diese können für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik genutzt werden.
- 3.2 Max. Höhe** der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.
- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 4.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude** werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Die Fassade ist mit naturbelassenem oder braun lasiertem Holz zu verschalen
 - Örtliche Verkehrsflächen**
 - 5.1 Als Feuerwehrzufahrt** (Zuweg für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sowie die erforderlichen „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken nach DIN 14090) ist das Errichten einer 3,5 m bis 5 m (im Kurvenbereich und Zufahrten) breiten geschotterten Erschließungsstraße auf der Sondergebietsfläche zulässig. Eine rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden bei Rückbau der geschotterten Erschließungsstraße ist durch die Verwendung eines Geotextiles/ Vlies zu gewährleisten
 - Einfriedigungen**
 - 6.1 Einfriedigungen** dürfen eine **Gesamthöhe** von 2,20 m über der **bestehenden natürlichen** Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie zwischen 20 und 30 cm über dem Boden auszuführen.
 - Geländeoberfläche/Grundwasserschutz**
 - 7.1 Das natürliche Geländeneiveau** darf maximal um **0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet** werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit Bodenmaterial, das die gleiche Eignungsgruppe wie der Boden der Auftragsfläche aufweist (entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV sowie der DIN 19731) bzw. mit dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Bodenmaterial, das bodenfremde Bestandteile (Bauschutt, Folie, Holz, Glas, Metall, Kabelstränge, Kunststoffe, etc.) enthält, ist generell ungeeignet.
 - 7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.
 - 7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser** ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.
 - Landschaftspflege/Grünordnung**
 - 8.1 Ökologische Ausgleichsfläche:** Der notwendige Ausgleichsbedarf von 0,159 ha wird auf internen Flächen auf Fl.Nr. 522 (TF) und Fl.Nr. 525 (TF), Gmkg. Weichering im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Auf den Flächen wird eine Wildgehölzhecke mit vorgelagertem Altgrasstreifen entwickelt. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert und im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.
 - 8.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung:** Die 5-20 m breite Ausgleichsfläche ist mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem

- Umweltbericht zu entnehmen.
Zu Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände gem. AGBGB zu berücksichtigen. Bei sämtlichen Anpflanzungen darf kein negativer Einfluss auf Nachbargrundstücke entstehen.
- 8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage**
Die Sondergebietsfläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen
- 8.4. Verwendung von Regio - Saatgut**
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio -Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. .
- Immissionsschutz**
 - 9.1 Von den Modulen** darf keine andauernde **Blendwirkung** ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden.
 - 9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche**, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei den vom Lärm potentiell betroffenen Wohngebäuden in Weichering (Entfernung ca.120 m, Gebietkategorie W nach FNP) die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die **Beurteilungspegel des Anlagenlärms** nachstehend genannte **Immissionsrichtwerte** um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:
55 dB(A) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und
40 dB(A) nachts (22:00 - 6:00 Uhr)
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 4580 maßgeblich. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde Weichering den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
 - Werbeanlagen**
 - 10.1 Ein Werbeschild** < 3 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich oder einer Gebäudefassade ist zulässig.
 - Erschließung**
 - 11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets**
 - Telekommunikationslinien**
Zwischen den Erdunganlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.
 - Vorhaben- und Erschließungsplan**
Entsprechend § §12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2017 hat in der Zeit vom 26.05.2017 bis 26.06.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2017 hat in der Zeit vom 19.05.2017 bis 22.06.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat Weichering am 04.07.2017 gebilligten Fassung vom 04.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 31.08.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat Weichering am 04.07.2017 gebilligten Fassung vom 04.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2017 bis 31.08.2017 öffentlich ausgelegt.

- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit der vom Gemeinderat Weichering am 11.09.2017 gebilligten Fassung des Bebauungsplans vom 11.09.2017 in der Zeit vom 18.12.2017 bis 19.01.2018 wiederholt (Ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB).
 - Die Gemeinde Weichering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.01.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.01.2018 als Satzung beschlossen.
- Weichering, den
1. Bürgermeister Mack
8. Ausgefertigt
- Weichering, den
1. Bürgermeister Mack
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Weichering, den
1. Bürgermeister Mack
- E. Begründung** siehe Textteil
- F. Umweltbericht** siehe Textteil

Entwurfsbearbeitung:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MANFRED NEIDL DOLESSTRASSE 2
92237 SULZBACH-ROSENBERG TEL.: 09661/1047-0 FAX: 1047-8

Gemeinde Weichering		Unterlage		
Kapellenplatz 3, 86706 Weichering		Blatt Nr.	1/2	
Endfassung vom 22.01.2018		Datum	Zeichen	
bearbeitet	Gz:	22.01.2018	Aures	
	gezeichnet	Gz:	10.04.2017	Neidl
	geprüft	Gz:		
,Solarpark Weichering II'		Bebauungsplan mit Grünordnungsplan		
		Maßstab 1 : 1000		
Aufgestellt:	geprüft:			
Projekt: 664 - PV Weichering				